

ANALISIS PENGARUH *DEBT TO EQUITY RATIO*, *EARNING PER SHARE*, *RETURN ON ASSET*, INFLASI, DAN SUKU BUNGA TERHADAP *RETURN SAHAM* (Studi Kasus Pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2015)

ANALYSIS OF THE INFLUENCE OF *DEBT TO EQUITY RATIO*, *EARNING PER SHARE*, *RETURN ON ASSETS*, INFLATION, AND INTEREST RATES ON STOCK RETURNS

(Case Study on The Companies *Property* And *Real Estate* Sector Listed on Stock Exchanger in Indonesia 2011-2015)

Andi Nadhil Asyrafi¹, Norita², Vaya Juliana Dillak³

^{1,2,3} Prodi S1 Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Telkom

Email : ¹andinadhilasyrafi@gmail.com, ²04610320@imtelkom.ac.id, ³vayadillak@telkomuniversity.ac.id

Abstrak

Selama hampir satu dekade terakhir, pasar properti Indonesia banyak mengalami pasang surut. Sebagai pasar yang masih berkembang, Indonesia memiliki performa harga properti menurun, stagnan lama baru kemudian naik lagi. Dengan kondisi seperti ini, para investor di Indonesia tentunya juga ikut lebih selektif dalam memilih perusahaan untuk menanamkan modalnya. Tingkat *Return* saham dapat digunakan sebagai alat ukur untuk mengukur keberhasilan perusahaan sebagai pertimbangan dalam memilih perusahaan untuk menanamkan modalnya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh *debt to equity*, *earning per share*, *return on asset*, inflasi, dan suku bunga terhadap *return* saham baik secara simultan maupun parsial. Penelitian ini bersifat deskriptif verifikatif yang bersifat kausalitas. Objek penelitian yang digunakan adalah perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2015. Teknik pemilihan sampel menggunakan *purposive sampling* dan diperoleh 22 perusahaan yang dengan waktu 5 tahun sehingga didapat 110 sampel yang diobservasi. Model analisis data dalam penelitian ini menggunakan teknik analisis regresi data panel dengan menggunakan *software* Eviews 7. Dari penelitian ini didapatkan hasil kombinasi antara variabel independen yaitu *debt to equity*, *earning per share*, *return on asset*, inflasi, dan suku bunga mampu menjelaskan variasi dari variabel dependen yaitu *return* saham sebesar 27% dan sisanya 72% dijelaskan oleh faktor-faktor lain yang tidak dilibatkan dalam model ini. Hasil penelitian ini juga menunjukkan secara simultan variabel independen yaitu *debt to equity*, *earning per share*, *return on asset*, inflasi, dan suku bunga tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham. Dari hasil pengujian secara parsial didapatkan hasil yang menunjukkan variabel *earning per share* berpengaruh signifikan dengan arah positif terhadap *return* saham. Sedangkan variabel *debt to equity*, *return on asset*, inflasi, dan suku bunga tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.

Kata Kunci : *Return Saham*, *debt to equity*, *earning per share*, *return on asset*, inflasi, suku bunga

Abstract

Almost last one decade, Indonesia's property market experienced many ups and downs. As the market is still growing, Indonesia performing property prices decline, long stagnant and then rose again. With these conditions, investors in Indonesia must also be more selective in choosing companies to invest. Return the level of stocks can be used as a measuring tool for measuring the success of the company as a consideration in choosing companies to invest. This study aims to determine the effect of *debt to equity*, *earnings per share*, *return on assets*, *inflation*, and *interest rates* on stock returns either simultaneously or partial. This research is descriptive verification which is causality. The object of the research is company property and real estate sectors listed in Indonesia Stock Exchange 2011-2015. Sampling technique used *purposive sampling* and acquired 22 company with 5 years in order to get 110 samples were observed. Analysis mode of the data in this study using panel data regression analysis using *software* Eviews 7. From this study, the result of a combination of independent variables, *debt to equity*, *earnings per share*, *return on assets*, *inflation*, and *interest rates* are able to explain the variation of the dependent variable is the stock return of 27% and the remaining 72% is explained by other factors that not included in this model. The results also showed simultaneously independent variables, *debt to equity*, *earnings per share*, *return on assets*, *inflation*, and *interest rates* had no significant effect on stock returns. From the partial test results showed that variable *earning per share* showed a significant effect in a positive direction on stock returns. While variable *debt to equity*, *return on assets*, *inflation*, and *interest rates* had no significant effect on stock returns.

Keywords : *Stock Return*, *debt to equity*, *earning per share*, *return on asset*, *inflation*, *interest rates*

1. PENDAHULUAN

Perusahaan sektor *property* dan *real estate* mengalami pasang surut dalam memberikan tingkat *return* kepada investor. Setelah dua tahun mengalami perlambatan, pasar properti Indonesia diprediksi bakal kembali meledak (*booming*) pada akhir 2016 dan awal 2017. Selama hampir satu dekade terakhir, pasar properti Indonesia banyak mengalami pasang surut. Diawali dari tahun 2008 kala terpengaruh krisis finansial global hingga 2009. Kemudian pada 2010 mengalami pemulihan cepat hingga akhirnya pada periode 2012 dan 2013 pasar properti Indonesia melesat cepat. Sayangnya, hal itu tak berlangsung lama setelah banyak investor dan konsumen ragu membangun atau membeli proyek properti lantaran Pemilu 2014. Imbasnya, bisnis properti mengalami sedikit perlambatan sejak 2015 hingga saat ini. Kondisi itu tak akan berlangsung lama karena belum ada sejarahnya di Indonesia penurunan harga properti berlangsung lama. Sebagai pasar yang masih berkembang, Indonesia memiliki performa harga properti menurun, stagnan lama baru kemudian naik lagi (Pitoko, 2016).

Fenomena diatas menunjukkan bahwa sektor *property* dan *real estate* di Indonesia mengalami pasang surut. Dilihat dari *net income* perusahaan *property* dan *real estate* yang mengalami pertumbuhan sampai tahun 2014 dan mengalami penurunan pada tahun 2015. Berikut merupakan persentase pertumbuhan *net income* pada perusahaan *property* dan *real estate* dari tahun 2011 sampai dengan 2015:

Tabel 1
Rata-rata Laba bersih Industri *Property* dan *Real Estate* dalam Milyaran Rupiah

Tahun	2011	2012	2013	2014	2015
Net Income	2.08	3.74	5.69	6.36	5.10

Sumber: data yang diolah penulis (2016)

Berdasarkan data pada Tabel 1.1 menunjukkan bahwa rata-rata laba bersih pada Sektor *Property* dan *Real Estate* mengalami kenaikan pada tahun 2011 sampai 2014, namun pada 2015 mengalami penurunan. Bisnis properti merupakan salah satu bisnis yang dianggap baik dan menarik oleh investor. Pada kondisi *net income* yang berkembang sangat pesat pada tahun 2014, kenaikan laba bersih biasanya memicu naiknya harga saham dan diikuti kenaikan tingkat *return* saham.

Pada tahun 2015 Bumi Serpong Damai Tbk memberikan tingkat *return* saham yang sangat tinggi, diikuti dengan tingkat *debt to equity ratio* dibawah angka 1 yang berarti tingkat proporsi dana yang disediakan oleh kreditor terhadap modal yang berasal dari pemilik perusahaan. Emiten properti terkemuka di tanah air PT Bumi Serpong Damai Tbk. (kode saham: BSDE) sukses meraih pendapatan prapenjualan (*marketing sales*) sebesar Rp6,8 triliun sepanjang tahun 2015. Capaian tersebut meningkat 3,83% dibandingkan dengan *marketing sales* pada tahun 2014. Peningkatan tersebut terutama didorong oleh tingginya permintaan di kawasan BSD City Serpong. Kawasan tersebut menyumbangkan *marketing sales* sebesar 70,1% atau senilai Rp4,7 triliun dari total keseluruhan pendapatan prapenjualan yang diraih BSDE sepanjang 2015.

“Kenaikan ini mengindikasikan produk yang kami siapkan mendapat kepercayaan dari konsumen karena kualitas dan keunggulannya sebagai hunian maupun investasi,” ujar Hermawan Wijaya, Direktur Bumi Serpong Damai. Jika dijabarkan lebih jauh, sebagian besar dari pendapatan prapenjualan BSDE berasal dari kawasan residensial yang mencapai Rp 4,4 triliun. Hasil ini cukup membanggakan karena melampaui target yang dipatok perseroan pada awal tahun 2015 sebesar Rp4,2 triliun.

Selain itu, pertumbuhan pendapatan prapenjualan dari produk residensial juga yang tertinggi, yaitu melonjak 39% dibandingkan dengan raihan pada tahun 2014 senilai Rp 3,1 triliun. Sementara itu dari segmen lain, pendapatan prapenjualan unit komersial termasuk kavling tanah, apartemen, kawasan industri, dan ruko yang dibukukan BSDE sepanjang tahun lalu mencapai Rp2,4 triliun. Hingga 30 September 2015, BSDE berhasil meraih pendapatan Rp4,6 triliun, atau meningkat 18% dibandingkan dengan raihan pada kuartal III tahun sebelumnya senilai Rp3,9 triliun. Sementara itu, pada periode yang sama, BSDE berhasil mencetak laba bersih senilai Rp1,7 triliun. Dari sisi fundamental, BSDE masih memiliki kekuatan kas yang kuat, yakni senilai Rp6,7 triliun, sementara total aset tercatat mencapai Rp35,6 triliun hingga 30 September 2015 (Wijaya, 2016).

Berdasarkan pernyataan yang telah diuraikan mengenai *debt to equity ratio*, *earning per share*, *return on asset*, inflasi, dan suku bunga, *return* saham maka dapat diambil beberapa rumusan masalah yang diantaranya adalah :

1. Bagaimana perkembangan *Debt to Equity Ratio*, *Earning per Share*, *Return on Asset*, Inflasi, dan Suku Bunga pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2015?
2. Bagaimana pengaruh *Debt to Equity Ratio*, *Earning per Share*, *Return on Asset*, Inflasi, dan Suku Bunga secara simultan terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2015?

3. Bagaimana pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2015?
4. Bagaimana pengaruh *Earning per Share* terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2015?
5. Bagaimana pengaruh *Return on Asset* terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2015?
6. Bagaimana pengaruh Inflasi terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2015?
7. Bagaimana pengaruh Suku Bunga terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2015?

2. Tinjauan Pustaka

2.1 Investasi

Menurut Cornett *et al* (2012: 7) *Investment are the analysis and process of choosing securities and other assets to purchase.*

2.2 Pasar Modal

Menurut Hartono (2013:29) pasar modal merupakan tempat bertemunya antara pembeli dan penjual dengan risiko untung dan rugi. Kebutuhan dana jangka pendek umumnya diperoleh di pasar uang (misalnya bank komersial).

2.3 Saham

Menurut Darmadji dan Fakhruddin (2011:5), saham (*stock*) dapat didefinisikan sebagai tanda penyertaan atau kepemilikan seseorang atau badan dalam suatu perusahaan atau perseroan terbatas.

2.4 Laporan Keuangan

Financial statement are periodic reports published by the company for the purpose of providing information external users (Spiceland, Thomas, & Hermann, 2011, p. 10).

2.5 Rasio Keuangan

Menurut Hery (2015:161) rasio keuangan adalah suatu perhitungan rasio dengan menggunakan laporan keuangan yang berfungsi sebagai alat ukur dalam menilai kondisi keuangan dan kinerja perusahaan.

2.6 Analisis Fundamental

Menurut Wira (2014:3) analisis fundamental adalah kegiatan memperhitungkan berbagai faktor, seperti kinerja perusahaan, analisis persaingan usaha, analisis ekonomi dan pasar makro-mikro.

2.7 Debt to Equity Ratio

Debt to Equity Ratio (DER) adalah rasio yang digunakan untuk mengukur perbandingan antara total utang dengan total ekuitas. Rasio ini berguna untuk mengetahui besarnya perbandingan antara jumlah dana yang disediakan oleh kreditor dengan jumlah dana yang berasal dari pemilik perusahaan (Hery, 2015, p. 198).

2.8 Earning per Share

Menurut Hery (2015:169), rasio untuk mengukur keberhasilan manajemen perusahaan dalam memberikan keuntungan bagi pemegang saham biasa. Rasio ini menunjukkan keterkasitan antara jumlah laba bersih dengan bagian kepemilikan pemegang saham dalam perusahaan investee.

2.9 Return on Assets

Menurut Cornett *et al* (2012:55) *Return on Asset is a financial ratio that measures the overall return on the firm's, inclusive of financial leverage and taxes.*

2.10 Makroekonomi

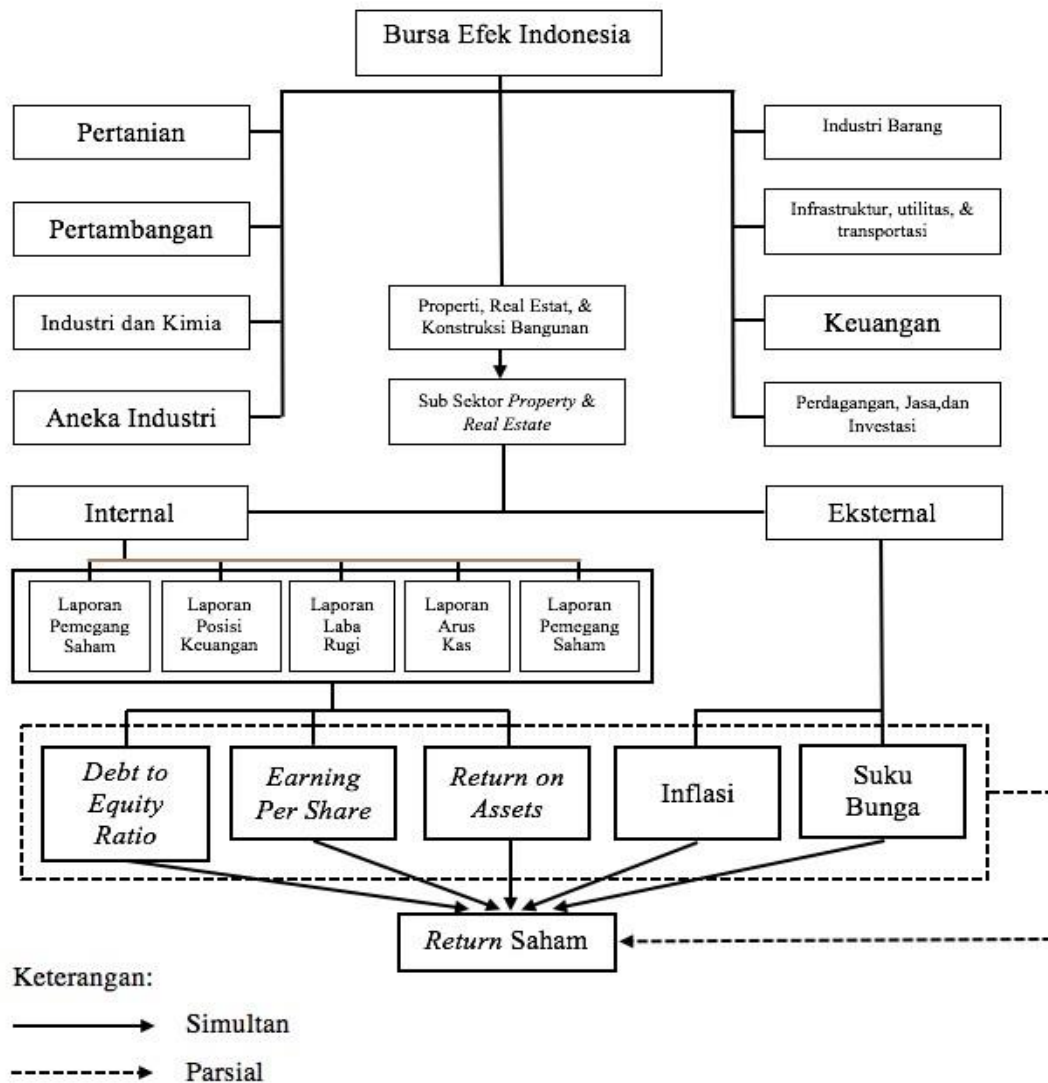
1. Inflasi

Inflation is a sustained upward movement in the aggregate price level that is shared by most products. Explaining the inflation rate is the central target of monetary policy. (Gordon, Macroeconomics, 2014, p. 289).

2. Suku Bunga

Pengertian suku bunga menurut Sunariyah (2011:82) adalah harga dari pinjaman. Suku bunga dinyatakan sebagai persentase uang pokok per unit waktu.

2.11 Model, Kerangka Pemikiran, dan Hipotesis Penelitian



Gambar 1 Kerangka Pemikiran

Berdasarkan rumusan masalah, tinjauan teoritis, dan kerangka pemikiran di atas, maka hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. *Debt to Equity Ratio*, *Earnings Per Share*, *Return on Assets*, Inflasi, dan Suku Bunga secara simultan berpengaruh signifikan terhadap *Return Saham*
2. *Debt to Equity Ratio* berpengaruh signifikan terhadap *Return Saham*
3. *Earnings Per Share* berpengaruh signifikan terhadap *Return Saham*
4. *Return on Assets* berpengaruh signifikan terhadap *Return Saham*.
5. Inflasi berpengaruh signifikan terhadap *Return Saham*.
6. Suku Bunga berpengaruh signifikan terhadap *Return Saham*

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan tujuan deskriptif. Analisis yang digunakan yaitu analisis data panel. Selanjutnya melakukan pengujian hipotesis dengan uji hipotesis secara simultan (uji F), uji hipotesis secara parsial (uji t), dan koefisien determinasi (R^2).

Teknik pemilihan sampel menggunakan *purposive sampling* dan diperoleh 22 perusahaan yang dengan waktu 5 tahun sehingga didapat 110 sampel yang diobservasi. Model analisis data dalam penelitian ini menggunakan teknik analisis regresi data panel dengan menggunakan *software* Eviews 7.

4. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Analisis Statistik Deskriptif

Hasil analisis statistik deskriptif pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

Tabel 2

Hasil Pengujian Statistik Deskriptif

	Retur n Saham	DE R	EP S	R OA	Inf lasi	Suku Bunga
Mean	0.37	0.8	13	1.	0.0	0.17
		0	7.76	06	6	
Minimum	-1.00	0	-	-	0.0	
		0	42.80	0.10	3	0.06
Maksimum	11.58	2.8	13	11	0.0	
		5	08.30	1.09	8	0.58
Standar Deviasi	1.28	0.5	27	10	0.0	
		3	8.93	.54	2	0.20

Sumber : data yang telah diolah

Berdasarkan data pada Tabel 1, untuk variabel return saham memiliki nilai rata-rata sebesar 0,37 dengan standar deviasi 1,28 sehingga dapat diartikan bahwa data variabel operasional tersebut bervariasi atau relatif heterogen. Berdasarkan rata-rata tersebut dari 110 sampel terdapat 34 data yang nilainya diatas rata-rata dan sisanya sebanyak 76 data bernilai dibawah rata-rata. Pada variabel DER memiliki nilai rata-rata sebesar 0,80 dengan standar deviasi 0,53 sehingga dapat diartikan bahwa data variabel operasional tersebut bervariasi atau relatif heterogen. Berdasarkan rata-rata tersebut dari 110 sampel terdapat 52 data yang nilainya diatas rata-rata dan sisanya sebanyak 58 data bernilai dibawah rata-rata. Untuk variabel EPS memiliki nilai rata-rata sebesar 137,76 dengan standar deviasi 278,93 sehingga dapat diartikan bahwa data variabel operasional tersebut sangat bervariasi atau relatif heterogen. Berdasarkan rata-rata tersebut dari 110 sampel terdapat 22 data yang nilainya diatas rata-rata dan sisanya sebanyak 88 data bernilai dibawah rata-rata. Untuk variabel ROA memiliki nilai rata-rata sebesar 1,06 dengan standar deviasi 10,54 sehingga dapat diartikan bahwa data variabel operasional tersebut sangat bervariasi atau relatif heterogen. Berdasarkan rata-rata tersebut dari 110 sampel terdapat 1 data yang nilainya diatas rata-rata dan sisanya sebanyak 109 data bernilai dibawah rata-rata. Untuk variabel inflasi, data inflasi yang digunakan dalam penelitian adalah pada tahun 2011-2015 dengan rata-rata sebesar 0,06 dan standar deviasi sebesar 0,02 sehingga dapat diartikan bahwa data variabel operasional tersebut tidak bervariasi atau relatif homogen. Berdasarkan rata-rata tersebut dari 5 tahun yang digunakan dalam penelitian, hanya terdapat 2 tahun yang nilai inflasinya berada di atas nilai rata-rata. Dan untuk variabel suku bunga, data suku bunga yang digunakan dalam penelitian adalah pada tahun 2011-2015 dengan rata-rata sebesar 0,17 dan standar deviasi sebesar 0,20 sehingga dapat diartikan bahwa data variabel operasional tersebut bervariasi atau cenderung heterogen. Berdasarkan rata-rata tersebut dari 5 tahun yang digunakan dalam penelitian, hanya terdapat 1 tahun yang nilai suku bunganya berada di atas nilai rata-rata.

4.2 Analisis Regresi Panel

4.2.1 Uji Chow

Tabel 3
Hasil Uji Chow

Redundant Fixed Effects Tests

Equation: FIXED

Test cross-section fixed effects

Effects Test	Statistic	d.f.	Prob.
Cross-section F	0.92	(21,83)	0.57
Cross-section Chi-square	23.04	21	0.34

Sumber: output evIEWS 7

Hasil Uji *Chow* di Tabel 4.6 menunjukkan *p-value cross-section F* sebesar $0,57 > 0,05$ dengan taraf signifikansi sebesar 5%, Hal tersebut menunjukkan *Common Effect Model* lebih baik daripada *Fixed Effect Model*. Dengan hasil tersebut maka akan dilanjutkan dengan Uji *Lagrange Multiple* untuk melihat manakah model yang lebih tepat di antara *Common Effect Model* dan *Random Effect Model*.

4.2.2 Uji Lagrange Multiple

Nilai LM hitung akan dibandingkan dengan nilai Chi Squared tabel dengan derajat kebebasan (degree of freedom) sebanyak jumlah variabel independent (bebas) dan alpha atau tingkat signifikansi sebesar 5% (ditentukan di awal). Apabila nilai LM hitung $>$ Chi Squared tabel maka model yang dipilih adalah *random effect*, dan sebaliknya apabila nilai LM hitung $<$ Chi Squared tabel maka model yang dipilih adalah *common effect*. Nilai Chi Squared tabel pada derajat kebebasan 20 dan alpha 5% nilainya 31,41 dan nilai LM hitung sebesar 42,54 sehingga lebih besar LM hitung dibandingkan Chi Squared tabel, maka model yang dipilih adalah *random effect*.

4.3 Hasil Pengujian Hipotesis

4.3.1 Pengujian Secara Overall (F Hitung)

Tabel 4 Uji F Simultan dan Koefisien Determinasi			
Cross-section fixed (dummy variables)			
R-squared	0.27	Mean dependent var	0.37
Adjusted R-squared	0.04	S.D. dependent var	1.29
S.E. of regression	1.26	Akaike info criterion	3.51
Sum squared resid	131.80	Schwarz criterion	4.17
Log likelihood	-166.03	Hannan-Quinn criter.	3.78
F-statistic	1.19	Durbin-Watson stat	3.49
Prob(F-statistic)	0.27		

Sumber: output evIEWS 7

Diperoleh F tabel untuk jumlah sample dengan 5 variabel independen dan tingkat $\alpha = 0,05$ adalah 2,13. Dari tabel 4.8 dapat dilihat nilai F hitung adalah sebesar 1.19 kurang dari F Tabel yang besarnya 2,13. Nilai Signifikansi F Hitung diperoleh sebesar 0.27 yang lebih besar dari tingkat α yang ditetapkan sebesar 0,05. Dari kedua hal tersebut, maka berdasarkan kriteria pengujian diperoleh kesimpulan bahwa tidak terdapat pengaruh yang signifikan secara statistik antara variabel DER, EPS, ROA, Inflasi, dan Suku Bunga terhadap return saham.

4.3.2. Pengujian Koefisien Determinasi (R Square)

Pengujian koefisien determinasi dilakukan untuk mengukur seberapa jauh kemampuan model regresi dalam menerangkan variasi variabel dependen. Besaran R Square digunakan untuk mengukur goodness of fits garis regresi. Tabel 4.8 merupakan hasil dari pengujian koefisien determinasi. Dari tabel tersebut dapat dilihat bahwa nilai *R Square* adalah 0.27 jadi dapat disimpulkan bahwa 27% variabel return saham dapat diterangkan oleh variabel DER, EPS, ROA, Inflasi, dan Suku Bunga sedangkan sisanya sebesar 72% diterangkan oleh variabel lain yang tidak diteliti dalam penelitian ini.

4.3.3 Pengujian Signifikansi Parameter Individual (Uji Statistik t)

Pengujian statistik t bertujuan untuk melihat seberapa jauh pengaruh satu variabel independen terhadap variabel dependen dengan menganggap variabel independen lainnya konstan. Jadi pengujian statistik t ini digunakan untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh secara parsial dari variabel DER, EPS, ROA, Inflasi dan Suku bunga terhadap return saham. Dalam pengujian ini jika $t_{hitung} \geq t_{tabel}$ atau signifikansi $t_{hitung} < \alpha$, maka ini berarti terdapat pengaruh yang signifikan secara statistik antara variabel independen tersebut terhadap variabel dependen. Nilai t_{tabel} untuk jumlah sampel pada penelitian ini dan tingkat $\alpha = 0,05$ adalah sebesar 1,725.

Tabel 5
Hasil Pengujian Parsial

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
----------	-------------	------------	-------------	-------

C	0.19	0.56	0.34	0.74
DER	0.08	0.47	0.17	0.87
EPS	-0.002	0.01	-2.02	0.05
ROA	0.003	0.01	0.23	0.82
INF	6.72	5.68	1.18	0.2
SB	0.33	0.64	0.51	0.61

Sumber: output eviews 7

Berdasarkan Tabel 4.9, dapat dirumuskan persamaan model regresi data panel yang menjelaskan pengaruh DER, EPS, ROA, Inflasi dan Suku Bunga terhadap Return Saham pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2015, yaitu:

$$Y = 0.19 + 0.08X_1 - 0.002327X_2 + 0.003X_3 + 6.72X_4 + 0.33X_5 + e$$

Persamaan regresi diatas dapat diartikan sebagai berikut:

- Nilai konstanta sebesar **0.19** menunjukkan bahwa jika variabel independen pada regresi yaitu DER, EPS, ROA, Inflasi, dan Suku bunga bernilai nol, maka pengungkapan Return Saham pada perusahaan adalah sebesar **0.19**.
- Debt to Equity Ratio* (DER) sebesar **0.08** menunjukkan bahwa setiap terjadinya peningkatan DER sebesar 1 satuan dengan asumsi variabel lain bernilai nol, maka akan menaikkan return saham pada perusahaan sebesar **0.08**.
- Koefisien regresi *Earning per Share* (EPS) sebesar **- 0.002** menunjukkan bahwa setiap terjadinya peningkatan EPS sebesar 1 satuan dengan asumsi variabel lain bernilai nol, maka akan menurunkan return saham pada perusahaan sebesar **0.002**.
- Koefisien regresi *Return on Assets* (ROA) sebesar **0.003** menunjukkan bahwa setiap terjadinya peningkatan ROA sebesar 1 satuan dengan asumsi variabel lain bernilai nol, maka akan menaikkan return saham perusahaan sebesar **0.003**.
- Koefisien regresi Inflasi sebesar **6.72** menunjukkan bahwa setiap terjadinya peningkatan Inflasi sebesar 1 satuan dengan asumsi variabel lain bernilai nol, maka akan menaikkan return saham perusahaan sebesar **6.72**.
- Koefisien regresi Suku Bunga sebesar **0.33** menunjukkan bahwa setiap terjadinya peningkatan Suku Bunga sebesar 1 satuan dengan asumsi variabel lain bernilai nol, maka akan menaikkan return saham perusahaan sebesar **0.33**.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perkembangan *Debt to Equity Ratio*, *Earning per Share*, *Return on Asset*, Inflasi, dan Suku Bunga pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2015 dengan sampel perusahaan sebanyak 22 perusahaan dengan 110 data. Berdasarkan hasil analisis deskriptif dan pengujian menggunakan model regresi data panel, diperoleh beberapa kesimpulan sebagai berikut:

- Berdasarkan pengujian analisis deskriptif, dapat disimpulkan bahwa:
 - Variabel *debt to equity ratio* perusahaan *property* dan *real estate* yang memiliki nilai tertinggi untuk variabel DER adalah perusahaan Goa Makassar Tourism Development Tbk dengan rincian kepemilikan nilai DER pada tahun 2012 adalah 2,85, Sementara perusahaan *property* dan *real estate* yang memiliki nilai terendah untuk variabel DER adalah perusahaan Alam Sutera Reality Tbk dengan rincian kepemilikan nilai DER 0,00.
 - Variabel *earning per share* perusahaan *property* dan *real estate* yang memiliki nilai tertinggi untuk variabel EPS adalah perusahaan Lippo Cikarang Tbk dengan rincian kepemilikan nilai EPS pada tahun 2015 adalah 1308,30. Sementara perusahaan *property* dan *real estate* yang memiliki nilai terendah untuk variabel EPS adalah perusahaan Rista Bintang Mahkota Sejati Tbk dengan rincian kepemilikan nilai EPS pada tahun 2013 sebesar -42.80.
 - Variabel *return on asset* perusahaan *property* dan *real estate* yang memiliki nilai tertinggi untuk variabel ROA adalah perusahaan Alam Sutera Reality Tbk dengan rincian kepemilikan nilai ROA pada tahun 2012 adalah 111.09. Sementara perusahaan *property* dan *real estate* yang memiliki nilai terendah untuk variabel ROA adalah perusahaan Sentul City Tbk dengan rincian kepemilikan nilai ROA pada tahun 2014 sebesar 0.00.
 - Variabel inflasi pada tahun 2011 dan 2012 yaitu 0,04, mengalami kenaikan pada tahun 2013 dan 2014 dengan tingkat 0,08, dan pada tahun 2015 mencapai tingkat inflasi terendah yaitu sebesar 0,03.

- e. Variabel suku bunga pada tahun 2011 adalah 0.06, pada tahun 2012 nilai suku bunga berada pada angka 0.58, selanjutnya pada tahun 2013, 2014, dan 2015 nilai suku bunga berada pada angka 0.08.
- f. Variabel *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang memiliki nilai tertinggi untuk variabel *return* saham adalah perusahaan Goa Makassar Tourism Development Tbk dengan rincian kepemilikan nilai *return* saham pada tahun 2013 adalah 11,58. Sementara perusahaan *property* dan *real estate* yang memiliki nilai terendah untuk variabel *return* saham adalah perusahaan Goa Makassar Tourism Development Tbk dan perusahaan Metropolitan Kentjana Tbk dengan rincian kepemilikan nilai *return* saham pada tahun 2014 sebesar 0.
2. Secara simultan *debt to equity ratio*, *earning per share*, *return on asset*, inflasi, dan suku bunga tidak mempunyai pengaruh signifikan terhadap perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2015.
3. *Debt to equity ratio* tidak mempunyai pengaruh signifikan terhadap *return* saham pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2015.
4. *Earning per share* mempunyai pengaruh signifikan terhadap *return* saham pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2015.
5. *Return on assets* tidak mempunyai pengaruh signifikan terhadap *return* saham pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2015.
6. Inflasi tidak mempunyai pengaruh signifikan terhadap *return* saham pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2015.
7. Suku bunga tidak mempunyai pengaruh signifikan terhadap *return* saham pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2015.

5.2 Saran

5.2.1 Aspek Teoritis

Berdasarkan hasil penelitian, penulis mencoba memberikan saran bagi penelitian selanjutnya untuk:

- a. Bagi akademisi disarankan untuk meneliti variabel lain yang masih berkaitan *return* saham seperti *debt to total asset ratio*, *net profit margin*, *return on equity*, dan *gross profit margin*.
- b. Bagi penelitian selanjutnya, penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber referensi dan pembelajaran untuk lebih disempurnakan pada penelitian selanjutnya.

5.2.2 Aspek Praktis

Berdasarkan hasil penelitian, penulis mencoba memberikan saran untuk:

- a. Bagi perusahaan harus memperbaiki dan meningkatkan kinerja perusahaannya semaksimal mungkin untuk menaikkan *return* sahamnya dengan cara meningkatkan penjualan perusahaan guna mendapatkan laba yang tinggi dan memaksimalkan perputaran persediaan perusahaan agar asset perusahaan maksimal dalam penggunaannya dan juga investor akan tertarik untuk menanamkan modalnya di perusahaan sektor *property* dan *real estate*.
- b. Bagi investor, sebaiknya memilih berinvestasi kepada perusahaan memiliki tingkat *return* saham yang tinggi, karena *return* saham dapat digunakan sebagai alat ukur untuk mengukur keberhasilan perusahaan. Dan juga dapat menggunakan rasio *earning per share* untuk mengukur keberhasilan manajemen perusahaan dalam memberikan keuntungan bagi pemegang saham biasa. Sehingga cocok untuk sebagai acuan para investor dalam menginvestasikan dananya.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Cornett, Acair, & Nofsinger. (2012). *M Finance*. New York: Mc Graw-Hill.
- [2] Darmadji, T., & Fakhruddin, H. (2011). *Pasar Modal di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.
- [3] Gordon, R. J. (2014). *Macroeconomics*. New York: Pearson
- [4] Hartono, J. (2013). *Teori Portofolio dan Analisis Investasi*. Yogyakarta: BPFE.
- [5] Hery. (2015). *Analisis Laporan Keuangan Pendekatan Rasio Keuangan*. Yogyakarta: CAPS
- [6] Pitoko, R. A. (2016, Juni 16). *Pasar Properti Indonesia Bakal "Booming" Kedua Akhir 2016*. Retrieved from properti.kompas.com: <http://properti.kompas.com/read/2016/06/16/230651521/pasar.properti.indonesia.bakal.booming.kedua.akhir.2016>
- [7] Spiceland, J., Thomas, W., & Hermann, D. (2011). *Financial Accounting*. New York: McGraw-Hill.
- [8] Sunariyah. (2011). *Pengantar Pengetahuan Pasar Modal*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- [9] Wijaya, H. (2016, January 24). *BSDE Raup Marketing Sales Rp6,8 Triliun Tahun 2015*. Retrieved from BSDE Raup Marketing Sales Rp6,8 Triliun Tahun 2015: <http://www.sinarmasland.com/site/news-media/media-releases/bsde-raup-marketing-sales-rp68-triliun-tahun-2015>
- [10] Wira, D. (2014). *Analisis Fundamental Saham*. Exceed.